

En bord de Garonne, face au Parc aux Angéliques

adoptez un nouveau style de vie

**VOUS
VERREZ LA
DIFFERENCE**


COGEDIM



GRUPE ALTAREA COGEDIM



À BORDEAUX BRAZZA
QUAI 54

BORDEAUX LA CAPITALE DE L'AQUITAINE ATTIRE ET SÉDUIT

Oubliée l'image de La Belle Endormie, Bordeaux est plus que jamais une ville en mouvement ! La Perle d'Aquitaine brille aujourd'hui par sa dynamique économique et culturelle. Au carrefour des grands axes de l'Ouest européen, la ville vit au rythme de son fleuve emblématique, la Garonne. Ses ambitieux projets d'aménagement en font une cité d'avenir où 10 000 nouveaux bordelais s'établissent chaque année.

Un patrimoine mondial dans l'air du temps

- Séduisante ville d'art et d'histoire, Bordeaux est le plus vaste ensemble urbain classé au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco.
- Au cœur du plus grand vignoble de vins fins au monde, Bordeaux est connue depuis 2 000 ans pour ses crus de qualité et ses appellations d'origine contrôlée.
- Soigneusement valorisé, le patrimoine naturel de la ville offre 20 m² d'espaces verts par habitant, une vraie bouffée d'oxygène au quotidien !

*« Dès juillet 2017
Bordeaux sera à
seulement 2 h
de Paris grâce
à la nouvelle Ligne
à Grande Vitesse. »*



Le Pont de Pierre enjambant la Garonne



Le miroir d'eau

La métropole économique du Sud-Ouest

- Par son projet « Osez Bordeaux » la ville stimule son attractivité au cœur de la région de France la plus dynamique en termes de création d'emplois et compte des entreprises internationales.
- Bordeaux est un pôle touristique accueillant chaque année 2,5 millions de visiteurs, deuxième escale de croisière de la façade Atlantique.
- La métropole se place deuxième au classement des villes où il fait bon étudier*.

*Classement L'Etudiant 2012

BRAZZA FACE AUX CHARTRONS UN NOUVEAU QUARTIER PREND SON ENVOL

Un quartier multiple et innovant

- Harmonieusement aménagé, Brazza rassemble des logements, des locaux d'activités ainsi que des commerces pour créer un véritable nouveau quartier.
- Un nouveau lieu de vie au caractère intimiste préservé avec des rues pavées rappelant le cœur historique et une large place laissée à l'habitat individuel.
- Parfaitement connecté, Brazza est desservi par les transports en commun et relié à la rive gauche par le pont Chaban-Delmas avec le tramway B qui mène directement à la place des Quinconces.



Proche de tout, proche de vous...



Face au Parc aux Angéliques qui borde la rive droite



À 7 minutes à pied des écoles, lycées et collèges



Pont J. Chaban-Delmas à 5 minutes à pied vers le centre-ville



Cité du Vin à 15 minutes sur la rive gauche



Tram lignes B et C en direction du centre-ville

SUR LES BORDS DE LA GARONNE

QUAI 54

L'ESPRIT BRAZZA

COMME STYLE DE VIE

Sur la rive droite du fleuve, au pied du pont Chaban-Delmas et à quelques encablures du centre historique, le quartier Brazza est déjà présenté comme un petit monde à part. Ce remarquable projet introduit de nouveaux modes de vie sur un vaste site de 53 hectares entre fleuve et nature. Territoire de tous les possibles, Brazza développe un urbanisme libéré et précurseur illustrant le Bordeaux de demain.

Le fleuve et la nature comme cadre de vie

- Un cadre de vie largement ouvert sur le fleuve avec une vue imprenable sur la Cité du Vin.
- Marquant l'entrée du quartier, le parc aux Angéliques et les berges forment un espace arboré propice aux promenades à pied ou à vélo.
- Au cœur du quartier, le superbe parc de peupliers se prolonge dans des lanières boisées où règne le calme.
- À Brazza, la nature est omniprésente et un nouveau style de vie s'offre aux Bordelais.



Brunch sur les bords de la Garonne



Balades à vélo sur le Parc aux Angéliques

GARON' DE BEAUX APPARTEMENTS FACE AUX CHARTRONS



Les deux bâtiments de Garon' s'élèvent sur 4 et 8 étages et sont alignés de plain-pied face au fleuve. Ils composent ainsi un bâti contemporain aux volumes simples, lisibles et équilibrés. Les façades adoptent une teinte proche du ton pierre.

« Les appartements de Garon' offrent un cadre unique d'où vous contemplez inlassablement la cité Bordelaise et son fleuve. »

Des vues dégagées

- Posés devant les berges et le Parc aux Angéliques, les immeubles de Garon' sont aux premières loges face à la rive gauche, classée au patrimoine mondial de l'Unesco pour ses façades du XVIII^e siècle.
- La double orientation des appartements favorise les vues multiples et une luminosité naturelle plus généreuse.
- Les intérieurs profitent de grandes surfaces vitrées ouvrant les pièces de vie sur les décors du parc, de la Garonne et de la ville.





Un quartier d'échanges et de partages

- Centré sur le lien entre les habitants, Brazza réinvente les codes de la ville traditionnelle.
- Les cheminements piétons aménagés de bancs ainsi que les places publiques ont été conçus pour être des lieux de rencontres conviviales.
- Des jardins collectifs et partagés regroupent des aires de jeux, de pique-nique et de sports.
- Un gymnase, une médiathèque, deux groupes scolaires, un collège et un lycée répartis au sein du quartier permettront aux familles d'y vivre en toute sérénité.

Tous les modes d'habitat à QUAI 54

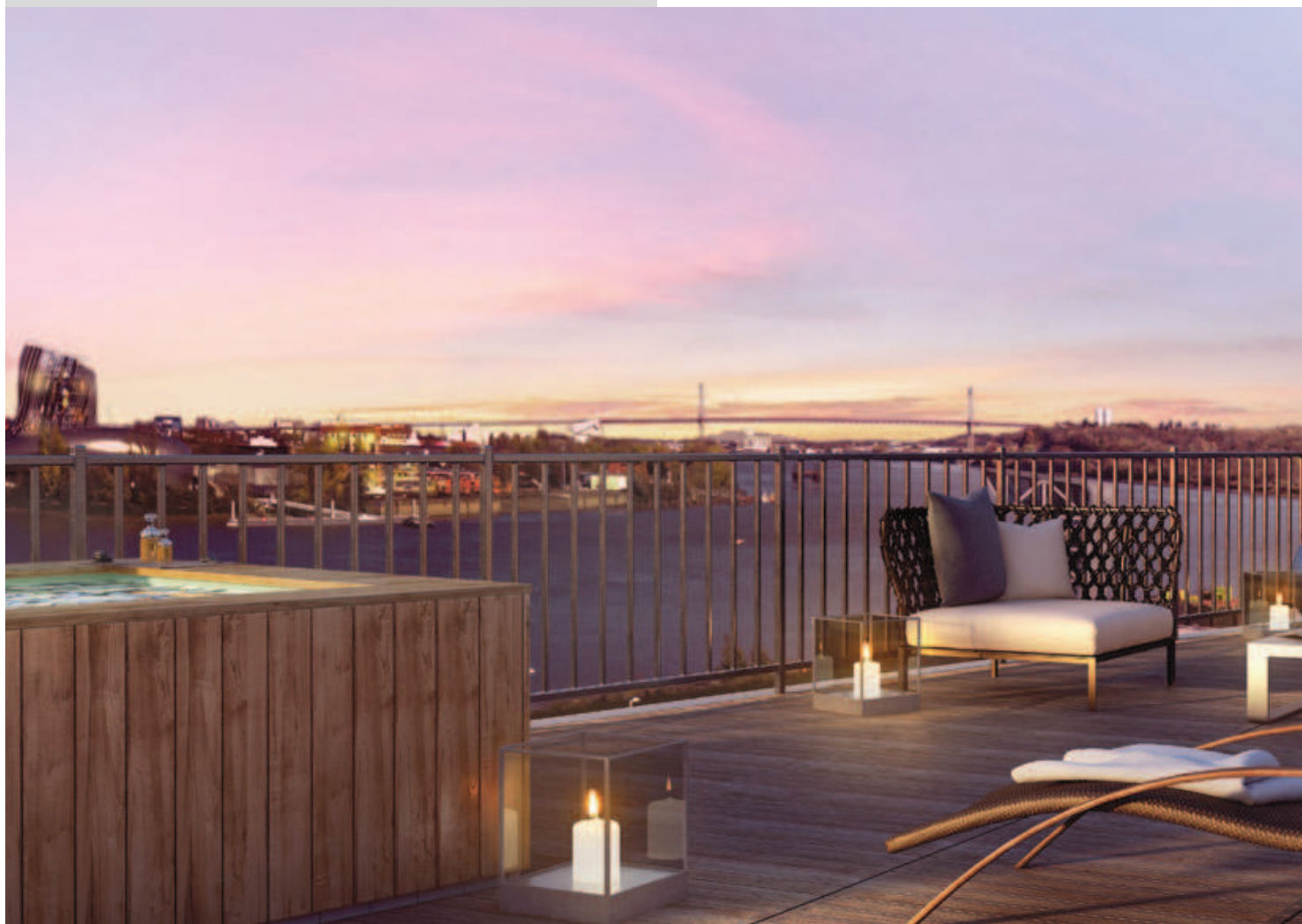
- COGEDIM a conçu quatre types d'habitations pour répondre à tous les modes de vie. Face à la Garonne, de beaux appartements bénéficient de remarquables vues sur la ville tandis que quelques villas en duplex sur les toits offrent l'opportunité d'habiter une maison avec terrasse plein ciel. Au cœur du quartier, des logements sur pilotis permettent d'habiter au-dessus d'un jardin. Des appartements innovants complètent enfin le quartier avec des volumes capables à finir par les résidents.
- Habiter QUAI 54, c'est choisir son ambiance de vie !

Des espaces extérieurs à vivre

- À partir du 2 pièces, tous les appartements sont prolongés par une terrasse ou loggia, espace extérieur qui offre une surface généreuse jusqu'à 12 m², devenant une pièce de vie à part entière.
- En rez-de-jardin, le séjour s'ouvre sur un espace vert privatif clos. Orienté sud, le jardin est un havre de sérénité au naturel et promet de beaux moments en famille ou entre amis.
- Au dernier étage, les 4 pièces offrent des terrasses sur le toit jusqu'à 81 m².

Des appartements intimes

- Les espaces libres entre les bâtiments accueillent des sentes végétales arborées menant au Parc aux Angéliques.
- Ces respirations naturelles réduisent ainsi les vis-à-vis en préservant l'intimité des appartements et leurs espaces extérieurs.
- Agencés de façon optimale, les intérieurs bénéficient d'une bonne séparation entre les espaces nuit et jour.



Prestations GARON'

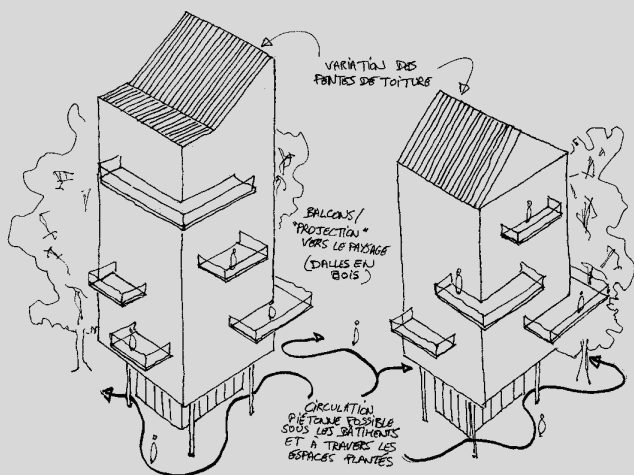
- Carrelage 43x43 cm environ, coloris au choix, dans entrée, séjour, cuisine et salle de bain, salle d'eau et WC.
- Parquet stratifié dans les chambres (coloris au choix).
- Faïence au-dessus de la douche ou de la baignoire, carreaux 25x40 cm environ, coloris au choix.
- Meuble-vasque avec miroir et applique décorative.
- Sèche serviette.
- Mitigeurs thermostatiques pour les baignoires et les douches.
- Studio avec kitchenette équipée (réfrigérateur, évier, meuble support, deux plaques vitrocéramiques et un meuble haut avec hotte).
- Peinture blanche finition mate pour les pièces sèches, finition satinée pour les pièces humides.
- Fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française en bois ou en alu.
- Double vitrage isolant thermique et acoustique.
- Placards dans l'entrée et/ou les chambres.
- Porte palière isoblindée avec microviseur et serrure 3 points Vachette, certifiées A2P*.
- Visiophone.

PILOTIS HABITER DANS LA NATURE AU DESSUS D'UN JARDIN



Les logements sur pilotis prennent de la hauteur et offrent un cadre de vie rare. Au sol, ils laissent les vues libres sur la nature et permettent aux piétons de circuler à travers les espaces verts plantés.

Dans les appartements, les vues sur les jardins apportent une sensation de calme et de sérénité. Seul le hall d'accueil avec son escalier et son ascenseur prend discrètement place au rez-de-chaussée.



YTAArchitects

La nature omniprésente

- Les Pilotis sont disposés au fil des lanières de peupliers, nichés dans la verdure. Les façades et les garde-corps des balcons entièrement parés de bois créent une vraie symbiose avec la peupleraie.
- Les appartements profitent tous d'un profond balcon au plus près des arbres.
- Les orientations doubles ou même triples offrent des vues imprenables sur la nature alentour.
- Les grandes baies vitrées assurent un panorama verdoyant privilégié.



« Les Pilotis,
aussi surprenants
qu'exceptionnels, émergent
de la nature et laissent
leurs balcons tutoyer les
peupliers. »



Prestations PILOTIS

- Carrelage 43x43 cm environ, au sol dans l'entrée, le séjour, la cuisine, la salle de bain ou salle d'eau et les dégagements, coloris au choix.
- Parquet stratifié dans les chambres.
- Faïence au-dessus de la douche ou de la baignoire, carreaux 25x40 cm environ, coloris au choix.
- Sèche serviette.
- Meuble-vasque avec miroir et applique décorative.
- Mitigeurs thermostatiques pour les baignoires et les douches.
- Fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française en bois.
- Double vitrage isolant thermique et acoustique.
- Placard dans entrée.
- Porte palière isoblindée avec microviseur et serrure 3 points Vachette, certifiées A2P*.
- Lames de bois sur le sol des balcons.
- Peinture lisse.
- Visiophone.

EXPRESSION LIBRE
**CRÉEZ ET
AMÉNAGEZ
VOUS-MÊME**
VOTRE
APPARTEMENT



Expression Libre est un concept inédit de volumes dits « capables », à finir et à aménager soi-même. L'appartement est livré dans un état brut mais équipé des connexions aux réseaux, d'une source de lumière, d'une salle de bain avec douche ou baignoire, lavabo et WC, ainsi que du chauffage. C'est vous qui organisez ensuite votre intérieur et réalisez le reste des travaux vous-même.

Avec Expression Libre, réalisez vos envies !



Un concept innovant et créatif

- Ce principe unique en son genre permet de devenir propriétaire à un coût maîtrisé avec un prix au m² largement inférieur au prix du marché. De plus, le Passeport 1^{er} logement octroyé par la ville de Bordeaux et le prêt à taux Zéro de Bordeaux Métropole peuvent vous aider à compléter votre financement.
- Les logements sont modulables, vous les adaptez ainsi à vos besoins.



« Avec Expression Libre, vous devenez propriétaire d'un vrai chez-vous, un intérieur que vous vous appropriez à 100%. »

AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS DES ESPACES DE VIE CONFORTABLES

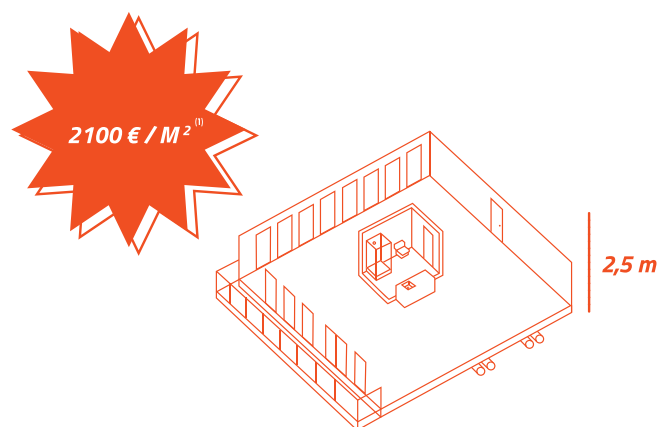
Dessinez votre espace de vie

- En montant les cloisons, vous configurez votre intérieur et créez le nombre de pièces souhaitées et leur usage. Un atelier, un coin bureau, une cuisine ouverte... tout est possible !
- Les volumes capables s'ouvrent également sur une loggia ou une terrasse.



Prestations EXPRESSION LIBRE

- Sol souple sur tout le sol de votre logement.
- Salle de bain ou salle d'eau équipées de lavabo, douche ou baignoire.
- Faïence murale à hauteur d'huissier sur les 3 cotés de la baignoire ou de la douche.
- Fenêtres et portes-fenêtres en bois ouvrant à la française.
- Double vitrage isolant thermique et acoustique.
- Porte palière isoblindée avec microviseur et serrure 3 points Vachette, certifiées A2P*.

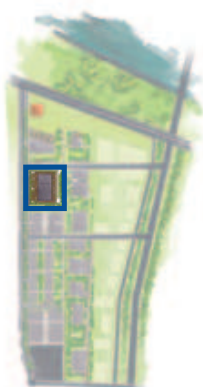


(1) Surface de plancher

« Avec les appartements Expression Libre, je suis libre d'inventer et de créer mon logement idéal. »



VILLAS
**TOUS LES PLAISIRS
D'HABITER**
UNE MAISON
AVEC TERRASSE
PLEIN-CIEL



Quai 54 compte 3 superbes duplex, de véritables villas sur les toits qui offrent des vues imprenables sur Brazza et Bordeaux. Traversants et baignés de lumière, les duplex intègrent un espace paysager à chaque extrémité des appartements.

Au sein de ces écrans de nature ensoleillée, la famille s'épanouit en toute intimité.



Prestations VILLAS

- Parquet massif dans le séjour, les chambres et les dégagements.
- Carrelage 43x43 cm environ, coloris au choix, dans la cuisine et la salle de bain.
- Faïence au-dessus de la douche ou de la baignoire, carreaux 25x40 cm environ, coloris au choix.
- Fenêtres et portes-fenêtres ouvrant à la française en bois.
- Double vitrage isolant thermique et acoustique.
- Meuble à une ou deux vasques avec miroir habillage laqué et applique décorative.
- Mitigeurs thermostatiques pour les baignoires et les douches.
- Sèche serviette.
- WC suspendus.
- Placards aménagés dans l'entrée et les chambres.
- Porte palière isoblinde avec microviseur et serrure 3 points Vachette, certifiées A2P*.
- Robinet de puisage.
- Lames de bois sur le sol de la terrasse.
- Visiophone.



Des résidences éco-responsables

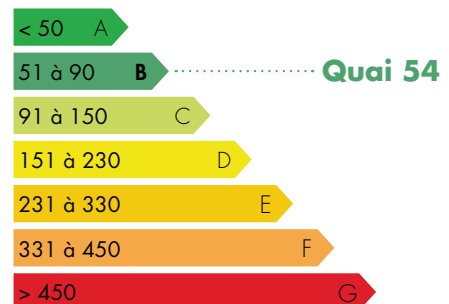


RT 2012

- Conforme à la Réglementation Thermique RT 2012 et certifié NF Logement démarche HQE*
- Un impact énergétique réduit grâce à la réduction de charges et une parfaite maîtrise de votre consommation
- Une isolation renforcée, grâce à l'optimisation et à la performance des matériaux utilisés dans les volumes capables.

* Hors « Expression Libre »

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Etiquette énergétique en kWhep/m²/an



Quai 54

54, quai de Brazza
33100 Bordeaux

EN VOITURE

- À 7 min (4 km) de l'accès à l'A630 pour rejoindre l'A10 ou l'A63.
- Accès direct au Pont Chaban-Delmas puis aux quais, à 10 min.

EN BUS

- Arrêt « Quai de Brazza » au pied de la résidence.
- Ligne 45 vers le centre-ville historique.

- Ligne 50 vers Bordeaux Stalingrad ou la mairie d'Ambarès.
- Lignes 91 et 92 vers Bordeaux Stalingrad ou Ambès.

EN TRAMWAY

- Tramway A, station Galin à 10 min à pied vers Hôtel de Ville.
- Tramway B, station Cité du Vin à 7 min à pied vers centre-ville

EN TRAIN

- Gare SNCF de Cenon à 5 min (1,9 km) vers la gare de Bordeaux Saint-Jean en 5 min.

EN AVION

- A 20 min (18 km) de l'aéroport Bordeaux-Mérignac à 1h de Paris et Marseille.

COGEDIM, Société par Actions Simplifiée au capital de 30 000 000 €. - Siège Social : 8, av. Delcassé - 75008 Paris - RCS PARIS : 054 500 814. Document non contractuel. Crédit photos : Getty Images, Fotolia, Shutterstock. Illustrations laissées à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptation - Illustrations : INFIME. - Février 2017.

0 811 330 330 Service 0,06 € / min + prix appel

cogedim.com